

Pengakuan Terhadap Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Pada Abad Digital

Dr. Aartje Tehupeiory, S.H., M.H.
Program Magister Ilmu Hukum, Universitas Kristen Indonesia. Jakarta
aartjetehupeiory@gmail.com

Abstrak

A. Pendahuluan

1. Latar Belakang

Dalam rangka mewujudkan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan maka tujuan yang ingin dicapai adalah bagaimana jaminan kepastian hukum tersebut dapat tercapai sehingga menimbulkan rasa mantap. Jika ada kepastian mengenai hukumnya maka hal ini dapat berupa antara lain: yaitu (1) Tertulis (kodifikasi); (2) Sederhana, dalam arti mudah dimengerti oleh siapa saja; (3) Konsisten dalam pelaksanaan/penerapannya. Selain itu, menimbulkan ada rasa aman, jika: a. adanya kepastian mengenai tanah yang di hakiki yaitu antara lain: 1. Dari segi yuridis meliputi: Status tanah, siapa yang punya (subyeknya), hak-hak pihak ketiga yang membebani dan perbuatan hukum/peristiwa hukum yang menyangkut penguasaan tanah. 2. Dari segi fisik: Letak, batas dan luah tanah. Ini mempunyai makna bahwa untuk mewujudkan kepastian hukum dibidang pertanahan ada dua hal yang harus diperhatikan, yaitu perlu adanya hukum tanah yang tertulis dan penyelenggaraan pendaftaran tanah. Dengan kata lain, apabila membicarakan pendaftaran tanah, berarti berbicara tentang salah satu usaha dalam rangka mewujudkan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan.

Korelasi dengan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan salah satunya melalui pendaftaran tanah yang terdiri atas: 1. Pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian data fisik bidang-bidang tanah tertentu; 2 . Pengumpulan, pengolahan, penyimpanan, dan penyajian data yuridis bidang-bidang tanah tertentu; 3. Penerbitan surat tanda bukti haknya; dan 4. Pencatatan perubahan-perubahan pada data fisik dan data yuridis yang terjadi kemudian. Dari penjelasan tersebut dapat mempunyai makna bahwa pendaftaran tanah yaitu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar tentang bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai tanda bukti hak bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah sebagai kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah maka kepentingan pihak yang berkepentingan hak atas tanah harus dilindungi yaitu antara lain: 1. Kepentingan Pemegang Hak Atas Tanah agar mereka dapat dengan mudah membuktikan bahwa ialah yang berhak atas tanah yang bersangkutan. Caranya dengan melakukan pendaftaran tanah maka akan diterbitkan surat tanda bukti hak berupa sertipikat. 2. Kepentingan pihak lain yaitu kepentingan bagi calon pembeli dan calon kreditur, agar mereka dapat dengan mudah memperoleh data yang dapat dipercayai kebenarannya. Caranya karena dikantor pertanahan dibuka untuk umum, jadi siapapun berkepentingan bisa meminta surat keterangan pendaftaran tanah.

Tanda bukti pendaftaran tanah yang diberikan kepada pemegang hak adalah sertipikat. Sertipikat hak atas tanah terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang asli dijahit menjadi satu dan diberi sampul. Buku tanah yang asli ini digunakan untuk arsip dikantor pertanahan seksi pendaftaran tanah, sedangkan salinannya diberikan kepada pemegang haknya. Jika terjadi pencatatan pada buku tanah, pencatatan itu selalu dilakukan bersama-sama, baik yang ada pada arsip dikantor pendaftaran tanah maupun yang ada pada salinan ditangan pemegang hak.

Berkaitan dengan penjelasan diatas, saat ini dalam era informasi pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi mempunyai peranan dan strategis dalam tata kehidupan masyarakat baik secara perorangan maupun badan hukum. Hal ini menyebabkan hubungan dunia menjadi tanpa batas (*Borderless*) secara signifikan adanya perubahan sosial, ekonomi dan budaya yang berlangsung sedemikian cepat. Oleh sebab itu pemanfaatan teknologi informasi dalam sistem elektronik memerlukan sistem komputer secara luas yang mencakup perangkat keras, perangkat lunak, jaringan komunikasi serta data elektronik; yang terpadu antara manusia dan mesin yang mencakup perangkat keras, perangkat lunak, prosedur standar, sumber daya manusia dan substansi informasi yang mencakup fungsi input, proses, output, penyimpanan dan komunikasi¹.

Dengan menggunakan teknologi informasi dalam pengelolaan data pertanahan hal ini berkaitan dengan karakteristik data pertanahan yang bersifat multidimensi terkait dengan masalah ekonomi, politik, pertahanan dan keamanan serta sosial. Pengelolaan data pertanahan harus terintegrasi dalam sistem informasi dan manajemen pertanahan Nasional (SIMTANAS) melalui kantor ditingkat pusat, kantor wilayah dan kantor pertanahan terhadap bukti kepemilikan hak atas tanah. Hal ini untuk memenuhi tuntutan masyarakat yang semakin meningkat dalam mewujudkan *good governance* berkaitan keterbukaan informasi untuk masyarakat dan pertukaran informasi antar instansi pemerintah. Oleh karena itu, pemanfaatan teknologi digital ini menjadi permasalahan hukum terkait dengan bagaimana pengakuan terhadap bukti kepemilikan hak atas tanah pada abad digital.

2. Rumusan Masalah

Untuk dapat mengungkap permasalahan diatas, maka penulis mengidentifikasi beberapa masalah untuk memberikan fokus pada makalah ini yakni sebagai berikut:

1. Bagaimana menjamin keamanan data elektronik dalam hal pengakuan terhadap bukti kepemilikan hak atas tanah?

¹ <http://www.bpn.go.id/PUBLIKASI/Artikel/aspek-hukum-teknologi-digital-dan-dokumentasi-pertanahan-59>

2. Bagaimana cara mengetahui bukti kepemilikan hak atas tanah di abad digital?

3. Tujuan Dan Manfaat

Berkenaan dengan masalah-masalah yang di identifikasikan sebagaimana dikemukakan diatas, maka penulisan ini mempunyai tujuan sebagai berikut: Untuk menganalisis Bagaimana menjamin keamanan data elektronik dalam hal pengakuan terhadap bukti kepemilikan hak atas tanah. Selanjutnya, untuk menganalisis cara mengetahui bukti kepemilikan hak atas tanah palsu atau asli di abad digital. Makalah ini diharapkan bermanfaat memberikan sumbangan kontribusi pemikiran bagaimana pengakuan dalam pembuktian kepemilikan hak atas tanah pada abad digital. Kemudian secara praktis dapat memberikan pedoman terhadap cara mengetahui bukti kepemilikan hak atas tanah palsu atau asli di abad digital.

4. Metode Penelitian

Penulisan makalah “Pengakuan Terhadap Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Pada Abad Digital” ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*), yang dibutuhkan untuk menganalisis Pengakuan Terhadap Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Pada Abad Digital. Melalui pendekatan perundang-undangan akan dipahami perlindungan hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah di abad Digital.

B. Pembahasan

Agenda prioritas Nawacita yang kelima mengamanatkan Negara untuk meningkatkan kesejahteraan dengan mendorong Meningkatkan kualitas hidup manusia Indonesia melalui peningkatan kualitas pendidikan dan pelatihan dengan program "Indonesia Pintar"; serta peningkatan kesejahteraan masyarakat dengan program "Indonesia Kerja" dan "Indonesia Sejahtera" dengan mendorong *landreform* dan program kepemilikan tanah seluas 9 hektar. Dalam rangka mewujudkan penataan kembali penguasaan dan kepemilikan tanah itu

diharapkan bahwa konflik penguasaan tanah sekaligus dapat diselesaikan². Target Nawacita ini dapat diimplementasikan dalam RENSTRA Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tahun 2015-2019 yang menargetkan tanah bersertipikat diseluruh Indonesia yang terbagi dalam beberapa tahap antara lain³:

No	Tahun	Target sertipikat/bidang tanah
1	2015	1.000.000 (Satu Juta bidang tanah)
2	2016	1.000.000 (Satu Juta bidang tanah)
3	2017	5.000.000 (Lima Juta bidang tanah)
4	2018	7.000.000 (Tujuh Juta bidang tanah)
5	2019	9.000.000 (Sembilan Juta bidang tanah)

Dengan demikian dari data tabel diatas dapat memberi makna bahwa persoalan tanah merupakan urusan publik yang sangat mendesak untuk diselesaikan dengan dilandasi semangat menghadirkan Negara untuk mensejahterakan rakyat melalui penataan aset dan penataan akses serta memberikan kepastian hukum terhadap penguasaan tanah bagi masyarakat dalam membantu mengurus proses sertipikat tanah sebagai pengakuan terhadap bukti kepemilikan hak atas tanah salah satunya melalui pemanfaatan data elektronik yang terkait dalam hal pembuktian informasi yang boleh diakses oleh masyarakat.

Melalui Undang-Undang Nomor 11 tahun 2008 tentang informasi dan transaksi elektronik memberikan respons terhadap kebingangan terhadap pengelolaan data pertanahan secara digital sekaligus memberikan arahan yang jelas bagi eksekutif (Badan Pertanahan Nasional RI) untuk memanfaatkan, menggunakan dan mengembangkan teknologi informasi dan komunikasi (digital) dalam rangka meningkatkan efektifitas dan efisiensi pelayanan publik dan meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional untuk mewujudkan sebagaimana yang diatur secara filosofi dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 mewujudkan kesejahteraan rakyat.

Sebagai landasan dalam mendukung pembangunan data base pertanahan dalam pemanfaatan dan penggunaan teknologi informasi dan komunikasi (digital) adalah:

² Maria SW Sumarjono: *Regulasi Pertanahan dan semangat Keadilan Agraria*. Jogyakarta, STPN Press, 2018. Hlm. 63.

³ Rencana Strategis Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tahun 2015-2019.....

1. Undang-Undang nomor 11 tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik yang disahkan pada tanggal 21 April 2008. Undang undang ini banyak memberikan terobosan-terobosan hukum yang berkaitan dengan pemanfaatan data elektronik, prosedur transaksi elektronik dan keamanan dan legalitas data melalui tandatangan elektronik (digital signature).
2. Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan ini memuat beberapa pasal yang berkaitan dengan:
 - a. pengelolaan data digital yaitu pada Pasal 35 ayat (5) yang menyatakan bahwa secara bertahap data pendaftaran tanah disimpan dan disajikan dengan menggunakan peralatan elektronik dan mikrofilm dan ayat (6) yang menyatakan bahwa rekaman dokumen yang dihasilkan alat elektronik atau mikrofilm sebagaimana dimaksud pada ayat (5) mempunyai kekuatan pembuktian sesudah ditandatangani dan dibubuhi cap dinas oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.
 - b. Akses informasi pertanahan kepada publik yaitu pada pasal 4 ayat (2) menyatakan bahwa untuk melaksanakan fungsi informasi dimaksud, maka data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum. Pada Pasal 33 ayat (1) secara spesifik dijelaskan bahwa yang dimaksud dengan daftar umum dalam penyelenggaraan tata usaha pendaftaran tanah adalah terdiri peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan daftar nama.
 - c. Pembatasan informasi pertanahan kepada publik untuk yang bersifat pribadi yaitu pada Pasal 34 ayat (2) bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam daftar nama hanya terbuka bagi instansi Pemerintah tertentu untuk keperluan pelaksanaan tugasnya.
3. Perpres 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional pasal 3 Huruf r pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan yang ditindaklanjuti dengan dibentuknya Pusat Data dan Informasi Pertanahan (PUSDATIN). Adapun tugas PUSDATIN menurut pasal 411 adalah mempunyai tugas melaksanakan pengumpulan, pengolahan, penyajian data dan informasi pertanahan serta membangun dan mengembangkan sistem informasi pertanahan nasional (SIMTANAS) berdasarkan kebijakan yang ditetapkan oleh Kepala. Dengan fungsi ini maka PUSDATIN melaksanakan tugas untuk membangun 'Etalase' informasi BPN, menyiapkan dan mengembangkan Teknologi Informasi secara

terintegrasi untuk seluruh unit kegiatan di Badan Pertanahan Nasional dan menyediakan Layanan data dan informasi untuk keperluan internal dan eksternal.

4. Keputusan Presiden nomor 34 tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di bidang Pertanahan pada ayat 1 huruf b, menugaskan Badan Pertanahan Nasional untuk membangun dan mengembangkan Sistem Informasi Pertanahan dan Manajemen Pertanahan Nasional (SIMTANAS) angka 2 mengenai Penyiapan aplikasi data tekstual dan spasial dalam pelayanan pendaftaran tanah dan penyusunan basis data penguasaan dan kepemilikan tanah, yang dihubungkan dengan *e-government*, *ecommerce* dan *e-payment*. Ketentuan ini dijadikan sebagai landasan bagi Badan Pertanahan Nasional dalam menyiapkan sistem elektronik dalam penggunaan sistem komputer secara luas yang mencakup perangkat keras, perangkat lunak, dan jaringan komunikasi.
5. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan mengenai media penyimpanan dan tatacara penyimpanan data dan dokumen pertanahan.

Keterangan mengenai media dan metoda penyimpanan data dan dokumen secara elektronik dijelaskan pada Pasal 184 menyatakan:

1. ayat (1) bahwa dokumen dan data pendaftaran tanah dapat disimpan dalam bentuk digital, imaging sistem atau mikro film,
2. ayat (2) bahwa data yang dapat disimpan dalam bentuk digital grafis yaitu gambar ukur, surat ukur dan peta pendaftaran, sedangkan daftar-daftar isian dapat disimpan sebagai data digital tekstual,
3. ayat (3) bahwa dokumen-dokumen yang dijadikan alat bukti pendaftaran tanah dapat disimpan dalam bentuk mikro film atau imaging sistem, misalnya girik, kikitir dan lainnya.

Pasal ini mempunyai makna tentang pengaturan media dan metode data dan dokumen terhadap bukti kepemilikan hak atas tanah yang diatur secara elektronik (digital).

Keterangan mengenai tatacara penyimpanan data dan dokumen pertanahan dijelaskan pada Pasal 186 yang menyatakan:

1. ayat (1) bahwa media penyimpan data dan dokumen yang berbentuk digital, imaging sistem atau mikro film, harus disimpan di Kantor Pertanahan dalam tempat khusus sesuai dengan tata cara yang standard untuk penyimpanan media yang bersangkutan.
2. ayat (2) bahwa dalam hal data dan dokumen telah dibuat mikro film atau imaging sistem, maka data asli dapat disimpan di tempat lain.

Sedangkan makna dari Pasal 186 mengatur bagaimana tata cara dan data dokumen penyimpanan terhadap bukti kepemilikan hak atas tanah secara digital. Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasional Pengaturan dan Pelayanan. Keputusan ini merupakan landasan operasional dan layanan Badan Pertanahan Nasional kepada Publik dalam pemanfaatan Teknologi Informasi dan Komunikasi. Keputusan ini merupakan salah satu landasan operasional agar menyelenggarakan Sistem Elektronik secara andal dan aman serta bertanggung jawab. Selain itu dipertimbangkan mengenai standar pelayanan pertanahan yang berstandar ISO diseluruh kantor pertanahan secara bertahap baik dari sisi jumlah dan jenis pelayanan pertanahan maupun dari sisi jumlah kantor yang mengatur bukti kepemilikan hak atas tanah melalui digital.

Pemanfaatan teknologi informasi dan komunikasi dalam pengelolaan data pertanahan mengenai perkiraan Cadastral pada tahun 2014 disebut antara lain bahwa⁴:

1. Pemisahan antara peta-peta dan pendaftaran-pendaftaran akan hilang
2. Pemetaan kadastral akan berakhir dan digantikan dengan model yang sifatnya abadi.
3. “Kadaster – kertas dan pensil” akan berakhir
4. Kadaster 2014 akan menjadi swadana

Dengan berlakunya Undang-undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik merupakan payung hukum tatacara dalam pemanfaatan teknologi informasi karena pendekatan sistem hukum secara konvensional sudah tidak relevan lagi digunakan. Penggunaan teknologi informasi ini menyebabkan dunia menjadi tanpa batas (*borderless*)

⁴ Hasil studi FIG (*Cadastre 2014 A Vision for a future Cadastre System, FIG, Juli 1998*)

mengingat kegiatannya tidak lagi bisa dibatasi oleh teritorial suatu negara, aksesnya dengan mudah dapat dilakukan dari belahan dunia manapun.

Berdasarkan Undang-undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik khususnya pengakuan terhadap bukti kepemilikan hak atas tanah pada abad digital Secara positif aksesnya dapat dengan mudah digunakan dan diketahui oleh setiap kepentingan hak atas tanah dan kepentingan pihak lain. Sedangkan secara negatif: 1. Yang berkaitan dengan masalah pembuktian yang merupakan faktor yang sangat penting, mengingat data elektronik bukan saja belum terakomodasi dalam sistem hukum acara Indonesia, tetapi dalam kenyataannya data dimaksud juga ternyata sangat rentan untuk diubah, disadap, dipalsukan dan dikirim ke berbagai penjuru dunia dalam waktu hitungan detik. 2. Mulai diperkenannya tanda tangan elektronik (*digital signature*) yang digunakan dalam memenuhi perkembangan transaksi secara elektronik yang dikenal dengan e-commerce yang juga telah menjadi bagian dalam hal berbisnis baik secara nasional maupun internasional. Tanda tangan elektronik ini mempunyai kekuatan hukum dan akibat hukum yang sah dan sama dengan tanda tangan konvensional yang menggunakan tinta basah dan bermaterai.

Dalam Undang-undang ini dijelaskan beberapa informasi yang berkaitan dengan informasi elektronik, dokumen elektronik dan tandatangan elektronik. Beberapa ketentuan dalam beberapa pasal dijelaskan dibawah ini:

1. Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah.
2. Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia.
3. Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dinyatakan sah apabila menggunakan Sistem Elektronik sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang ini.
4. Ketentuan mengenai Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku untuk:
 - a. Surat yang menurut Undang-Undang harus dibuat dalam bentuk tertulis; dan

- b. Surat beserta dokumennya yang menurut Undang-Undang harus dibuat dalam bentuk akta notaris atau akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta.

Apabila tidak terdapat ketentuan lain yang mensyaratkan bahwa suatu informasi harus berbentuk tertulis atau asli, Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dianggap sah sepanjang informasi yang tercantum di dalamnya dapat diakses, ditampilkan, dijamin keutuhannya, dan dapat dipertanggungjawabkan sehingga menerangkan suatu keadaan.

- 5. Tanda tangan elektronik adalah tanda tangan yang terdiri atas Informasi Elektronik yang dilekatkan, terasosiasi atau terkait dengan Informasi Elektronik lainnya yang digunakan sebagai alat verifikasi dan autentikasi.
 - a. Dalam melakukan transaksi elektronik para pihak dapat menggunakan tanda tangan elektronik.
 - b. Tanda tangan elektronik terdiri atas :
 - 1. tanda tangan digital melalui penggunaan infrastruktur kunci publik;
 - 2. biometrik;
 - 3. kriptografi simetrik;
 - 4. tanda tangan dalam bentuk asli yang diubah menjadi data elektronik melalui media elektronik.

Basis data textual mengenai penguasaan dan pemilikan dan beberapa data spasial yang berkaitan dengan bidang tanah dan peta dasar pendaftaran tanah telah dikelola di 84 Kantor Pertanahan yang telah berkomputer melalui kegiatan Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) baik melalui aplikasi LOC maupun SAS. Melalui kegiatan ini telah selesai mendijitalkan data textual mengenai kepemilikan tanah sebanyak 30% dari total bidang tanah terdaftar baik melalui kegiatan entri data secara massive dibiayai oleh APBN maupun melalui kegiatan pelayanan pertanahan di Kantor-Kantor Pertanahan yang telah menggunakan aplikasi KKP. Kondisi data pertanahan kepemilikan belum seluruhnya terintegrasi dengan sempurna, baik itu relasi antara data textual buku tanah dan surat ukur maupun antara data textual tersebut dengan data spasial bidang tanah yang direpresentasikan dalam peta pendaftaran.

Badan Pertanahan Nasional telah mulai melakukan pembangunan database pertanahan secara elektronik pada tahun 1999 melalui kegiatan Komputerisasi Kantor Pertanahan (LOC). Secara umum masih diperlukan komitmen dari seluruh Kantor Pertanahan Komputer untuk menjamin bahwa data pertanahan elektronik menjadi informasi yang terkini dengan menggunakan aplikasi pelayanan pertanahan yang tersedia. Jika hal ini tidak dilakukan maka dalam waktu singkat data yang telah dikonversi ke format digital menjadi informasi yang usang (out of date).

Badan Pertanahan Nasional sudah ditargetkan untuk memberikan layanan informasi pertanahan dan layanan pendaftaran tanah secara online di seluruh Kantor Pertanahan di Provinsi DKI Jakarta. Hal ini berkaitan dengan rencana Pemerintah Indonesia untuk meningkatkan iklim investasi dan penyiapan infrastruktur dan sudah disetujui oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional. Layanan online yang dimaksudkan adalah layanan online antara masing-masing Kantor Pertanahan di Jakarta dengan Kantor BPN Pusat, antara Kantor Pertanahan dengan Publik (masyarakat dan PPAT) dan antara Kantor Pertanahan dengan Instansi Lain (Dirjen Pajak dan Tata Kota). Beberapa layanan informasi telah disiapkan dalam BPN seperti peta online, dan informasi status berkas permohonan. Layanan-layanan lainnya yang sedang disiapkan adalah layanan PPAT untuk pengecekan sertifikat dan untuk pendaftaran pelayanan secara online dan sedang disiapkan juga layanan online untuk masyarakat yaitu dengan menyiapkan layanan e-form sebagai sarana pengisian form pendaftaran pertanahan secara online. Dengan demikian dapat dilakukan cek and recek terhadap bukti kepemilikan hak atas tanah melalui digital.

Untuk mengetahui bukti kepemilikan hak atas tanah di abad digital dapat dilakukan sebagai berikut:

1. Pengecekan Fisik Tanah

Pertama melakukan pengecekan langsung ke lokasi tanah yang akan dibeli, perhatikan batas / patok disetiap sisi tanah apakah terpasang atau tidak, hal ini juga untuk memastikan bahwa tanah yang akan dibeli tidak ada pihak lain yang menguasai secara fisik tanah, permasalahan yang sering terjadi sertifikat dipegang pemilik sah, namun fisiknya dikuasai oleh orang lain, misalnya warung kelontongan, petani, dibuat lapangan olahraga, karena jarang diurus pemilik tanahnya ini, pastikan sebelum membayar, anda harus musyawarah dulu dengan penjual

bahwa dialah nanti yang bertanggung jawab pengosongan tanah tersebut dari yang tidak berhak, kalau anda yang mengosongkan anda akan susah dan ribet deh. Malahan yang ada anda akan *Capek Duit, Capek Hati* dan *Capek Pikiran*.

2. Pengecekan Sertipikat Sendiri.

Perhatikan Isi sertipikat, apakah dapat terbaca atau tidak, perhatikan setiap perpindahan hak yang ada disertipikat apakah setiap perpindahan hak, atau perlakuan lain ada cap dan tanda tangan pihak yang berwenang. dan juga coba perhatikan NIB sertipikat tersebut, apa itu NIB berikut penjelasannya :

- Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 adalah tanda pengenal khusus yang diberikan untuk bidang tanah yang bersifat unik atau tunggal untuk setiap bidang tanah di seluruh Indonesia
- Nomor Identifikasi Bidang (NIB), dalam pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia terdapat 2 jenis informasi, yaitu informasi mengenai letak bidang tanah yang diuraikan dalam peta pendaftaran dan informasi mengenai hal-hal yang melekat pada bidang tanah tersebut seperti pemegang hak, penggunaan tanah, apakah ada sengketa di atas tanah tersebut dan lain sebagainya. Untuk mengidentifikasi satu bidang tanah dan membedakan dengan bidang tanah lainnya, diperlukan tanda pengenal bidang tanah yang bersifat unik, sehingga dengan mudah mencari dan membedakan bidang tanah yang dimaksud dengan bidang tanah lainnya. NIB setiap bidang tanah akan berbeda, hal ini dikarenakan seluruh tanah yang telah terdaftar di BPN akan dibuatkan peta digital yang mencakup seluruh wilayah pertanahan di Indonesia sehingga diharapkan tidak terdapat bidang tanah yang tumpang tindih. NIB juga merupakan penghubung antara Peta Pendaftaran dan daftar lainnya yang ada dalam proses pendaftaran tanah. Dalam sistem komputerisasi pendaftaran tanah NIB yang unik diperlukan sebagai penghubung yang efisien antara data yang diperlukan dan sebagai akses informasi atas suatu bidang tanah.
- Tata Cara Pemberian NIB, Kegiatan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan. Begitu juga dengan penyimpanan dokumen-dokumen yang ada kaitannya dengan proses pendaftaran tanah seperti peta pendaftaran tanah, buku tanah, surat ukur,

daftar tanah, dan daftar isian, bukti perolehan tanah yang ditarik dari pemilik tanah atau disebut warkah disimpan di Kantor Pertanahan. Oleh karena seluruh informasi yang berkenaan dengan bidang tanah berada di Kantor Pertanahan akan diberikan NIB berdasarkan Wilayah Administrasi Pemerintahan supaya unik dan mudah dalam pencarian.

- Penulisan NIB ini unik, NIB sendiri terdiri dari 13 digit angka, dan biasanya muncul pada DI 310, cara penulisannya adalah sebagai berikut :
 - 2 digit pertama : 1-99 adalah kode Propinsi
 - 2 digit kedua : 1-99 adalah kode Kabupaten/Kotamadya
 - 2 digit ketiga : 1-99 adalah kode Kecamatan
 - 2 digit keempat : 1-99 adalah kode Desa/Kelurahan
 - 5 digit terakhir : 1-99999 adalah Nomor Bidang Tanah

Yang perlu diketahui oleh anda sebelum membeli adalah terkadang ada sertipikat yang belum memiliki NIB, kenapa saya bilang belum karena sertipikat tersebut adalah sertipikat lama, yang pada saat pendaftarannya BPN belum melakukan pencatatan secara digital. Oleh karena itu, jika sertipikat belum memiliki NIB, bukan berarti sertipikat tersebut palsu, sehingga untuk itu perlu anda lakukan pengecekan secara langsung ke Kantor BPN agar dapat di *GIM* dan dilakukan peletakan peta yang ada dalam sertipikat ke peta digital yang ada di database BPN.

3. Pengecekan Sertipikat Tanah di Kantor BPN

Perlakuan dalam pengecekan sertipikat harus dilakukan pemilik tanah, jika pemilik tidak hadir maka dapat diwakilkan dengan surat kuasa atau melalui jasa PPAT, pengecekan ke kantor pertanahan ini dimaksudkan untuk mengetahui apakah tanah tersebut benar-benar bersih dari permasalahan hukum, karena bisa saja tanah tersebut digadaikan, terlibat sengketa keluarga dll. Jika tidak terdapat catatan dalam buku tanah atau sertipikat dinyatakan bersih, maka Kantor BPN akan membubuhkan tanda bahwa sertipikat sesuai dengan buku tanah, dengan adanya tulisan: “telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di kantor pertanahan”.

Pembubuhan tanda ini dilengkapi dengan nomor daftar isian dan tanggal dilakukan pengecekan kemudian diparaf oleh petugas yang berwenang (Kasi atau Kepala Kantor). Persyaratan dalam melakukan pengecekan sertipikat ini adalah:

- Asli sertipikat tanah
- Surat kuasa dari pemilik tanah atau surat tugas pengecekan dari PPAT kepada pegawainya.
- Permohonan melakukan pengecekan sertipikat kepada kepala kantor BPN, formulir permohonan ini sudah ada di Kantor Pertanahan (gratis).
- Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemilik sertipikat.

Setelah membawa berkas tersebut, pastikan anda menerima bukti kuitansi pembayaran yang tercetak oleh sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) untuk memastikan bahwa pengecekan anda sudah masuk di database BPN. Dengan demikian mendapatkan pengakuan terhadap bukti kepemilikan hak atas tanah di abad digital.

C. Penutup

Berdasarkan pembahasan diatas maka dapat disimpulkan jawaban sebagai berikut :

a. Kesimpulan

1. Bahwa untuk menjamin keamanan data elektronik dalam hal pengakuan terhadap bukti kepemilikan hak atas tanah adalah dengan membangun database pertanahan secara Nasional dan membackup data dengan catatan bahwa informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik dianggap sah semacam informasi yang tercantum didalamnya dapat diakses, ditampilkan, dijamin keutuhannya dan dapat dipertanggungjawabkan sehingga menerangkan suatu keadaan.
2. Untuk mengetahui bukti kepemilikan hak atas tanah di abad digital dapat dilakukan dengan pengecekan fisik tanah, pengecekan sertipikat sendiri melalui Nomor Identifikasi Bidang tanah yaitu mengenai letak bidang tanah dan hal-hal yang melekat pada bidang tanah. Terakhir dengan pengecekan tanah dikantor BPN setempat

b. Saran

1. Bukti kepemilikan hak atas tanah melalui digital perlu database BPN harus terapkan sistem elektronik dengan memperhatikan prinsip kehati-hatian dan penghormatan terhadap pemegang hak atas tanah yang mempunyai etika baik yang merupakan pengakuan terhadap bukti kepemilikan hak atas tanah dan dengan mudah memperoleh data yang dapat dipercaya kebenarannya.
2. Perlu kerjasama pihak-pihak terkait dengan menguatkan komitmen aparat penegak hukum: BPN, Kepolisian, Kejaksaan untuk melindungi bukti kepemilikan hak atas tanah melalui digital yang sangat rentan untuk di ubah, disadap dan dipalsukan dan menghentikan pungutan liar pada pelayanan pertanahan.

D. Daftar Pustaka

Buku

- [1] Aartje Tehupeiory. *Pentingnya pendaftaran tanah di Indonesia*, Jakarta. Raih Asa Sukses, 2012.
- [2] Maria SW Sumarjono: *Regulasi Pertanahan dan semangat Keadilan Agraria*. Yogyakarta, STPN Press, 2018. Hlm. 63.
- [3] Rencana Strategis Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tahun 2015-2019.

Peraturan perundang-undangan

- [1] Undang-undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.
- [2] Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- [3] Perpres 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.
- [4] Keputusan Presiden nomor 34 tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di bidang Pertanahan.
- [5] Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- [6] Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2005 tentang Standar Prosedur Operasional Pengaturan dan Pelayanan.
- [7] Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Nomor Identifikasi Bidang Tanah.

Makalah

- [1] Hasil studi FIG (*Cadastre 2014 A Vision for a future Cadastre System*, FIG, Juli 1998).

Internet

- [1] <http://www.bpn.go.id/PUBLIKASI/Artikel/aspek-hukum-teknologi-digital-dan-dokumentasi-pertanahan-59>